

Gemeinde Süderhastedt

Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet

„Westlich der L 141, zwischen Schulstraße 22 und Kleinhastedt 2 bis zum Lappenweg“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

Bearbeitungsstand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, 20.03.2023
Projekt-Nr.: 22010

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Süderhastedt
über das Amt Burg-St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 99 890 – 00, Fax: (0 48 35) 99 890 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Lage, Planungsanlass und Planungsziele | 1 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes | 1 |
| 1.2 | Planungsanlass und -ziele | 1 |
| 2. | Planerische Vorgaben | 2 |
| 2.1 | Landes- und Regionalplanung | 2 |
| 2.2 | Landschaftsplanung | 3 |
| 2.3 | Flächennutzungs- und Bebauungsplan | 5 |
| 2.4 | Innenentwicklung und Alternativenprüfung | 5 |
| 2.4.1 | Innenentwicklung | 5 |
| 2.4.2 | Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen | 5 |
| 3. | Erläuterung der Planfestsetzungen | 6 |
| 3.1 | Art der Nutzung | 6 |
| 3.2 | Maß der Nutzung | 6 |
| 3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 3.4 | Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| 3.5 | Grünordnung | 7 |
| 3.5.1 | Knicks | 8 |
| 3.5.2 | Wallhecken | 8 |
| 3.5.3 | Artenschutz | 9 |
| 3.5.4 | Vermeidung und Minimierung | 11 |
| 3.5.5 | Ausgleich | 12 |
| 3.6 | Denkmalschutz | 12 |
| 3.7 | Immissionsschutz | 13 |
| 3.8 | Störfallbetriebe | 14 |
| 4. | Verkehrerschließung | 14 |
| 5. | Technische Infrastruktur | 15 |
| 5.1 | Versorgung | 15 |
| 5.2 | Entsorgung | 15 |
| 6. | Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse | 16 |
| 7. | Kosten | 16 |
| 8. | Flächenbilanzierung | 17 |
| 9. | Anlagen | 18 |
| 9.1 | 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung | |
| 9.2 | Innenentwicklungsanalyse | |
| 9.3 | Fachbeitrag Artenschutz | |
| 9.4 | Schallimmissionsprognose | |
| 9.5 | Bodengutachten | |

Gemeinde Süderhastedt

Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet

„Westlich der L 141, zwischen Schulstraße 22 und Kleinhastedt 2 bis zum Lappenweg“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,4 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 „Westlich der L 141, zwischen Schulstraße 22 und Kleinhastedt 2 bis zum Lappenweg“ befindet sich westlich der Schulstraße und auf Höhe der Süderkoppel. Nördlich grenzt der Lappenweg an.

Die Flächen des Plangebiets werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt und das Plangebiet wird durch Knicks begrenzt. Das Plangebiet umfasst vorrangig das Flurstück 94 der Flur 6 in der Gemeinde Süderhastedt.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Süderhastedt beabsichtigt auf der noch unbebauten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung zu schaffen. Im Plangebiet soll in ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 15 Wohneinheiten entstehen.

Für die Umsetzung der Planung soll bauleitplanerisch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2021

Laut dem **Landesentwicklungsplan** (LEP 2021) liegt die Gemeinde Süderhastedt (Einwohner:innen: 758 – Stand 31.12.2021) im ländlichen Raum zwischen dem Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrum Meldorf und dem Unterzentrum Burg (Dithmarschen).

Süderhastedt liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Direkt westlich grenzt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an.

Im Westen des Gemeindegebietes verläuft eine Biotopverbundachse auf Landesebene (ohne Küsten und Elbe).

Der LEP 2021 führt zudem zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden aus:

„Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen“ (Ziffer 3.6.1 LEP 2021).

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden“ (Ziffer 3.6.1.1 LEP 2021).

„Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von [...] bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen)“ (Ziffer 3.6.1.3 LEP 2021).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum IV

Laut **Regionalplan für den Planungsraum IV (RP 2005)** aus dem Jahr 2005, liegt die Gemeinde Süderhastedt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Im Süden und im Westen liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der **Regionalplan für den Planungsraum III (Windenergie an Land)** von 2020 sieht 1,8 km nordöstlich des Plangebietes der Gemeinde Vorranggebiete für die Windenergienutzung vor.

2.2 Landschaftsplanung

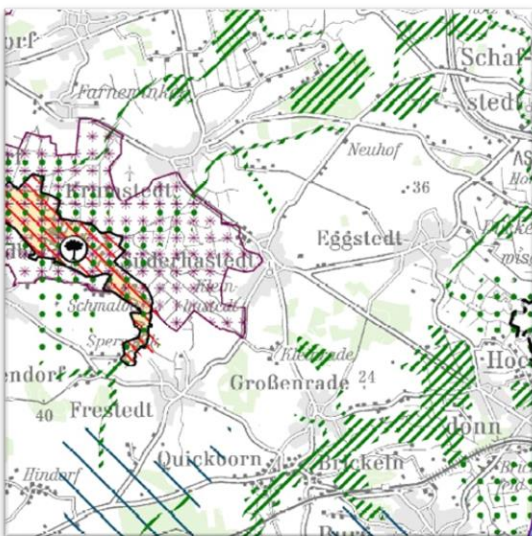


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Hauptkarte 1 (2020)

Der **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2020 zeigt in der Hauptkarte 1, dass das Plangebiet westlich direkt neben einem Wiesenvogelbrutgebiet liegt.

Nordöstlich und südwestlich der Gemeinde liegen vermehrt Verbundachsen vor. Direkt westlich angrenzend liegt ein Wiesenvogelbrutgebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt westlich in etwa 1,7 km Entfernung. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet DE 1920–301 „Windberger Niederung“. Übergreifendes Schutzziel für die Niederungslandschaft ist die Erhaltung der großflächigen feuchten bis nassen Grünländer mit eingelagerten Resten der ehemals flächenmäßig ausgedehnten Moore. Insbesondere sollen

die kalkreichen Lebensraumtypen im Komplex mit Lebensräumen der Nieder-/Übergangsmoore erhalten werden.

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet oder dessen Erhaltungsziele sind nicht zu erkennen. Europäische Vogelschutzgebiete sind auch im größeren Umkreis der Gemeinde Süderhastedt nicht vorhanden.

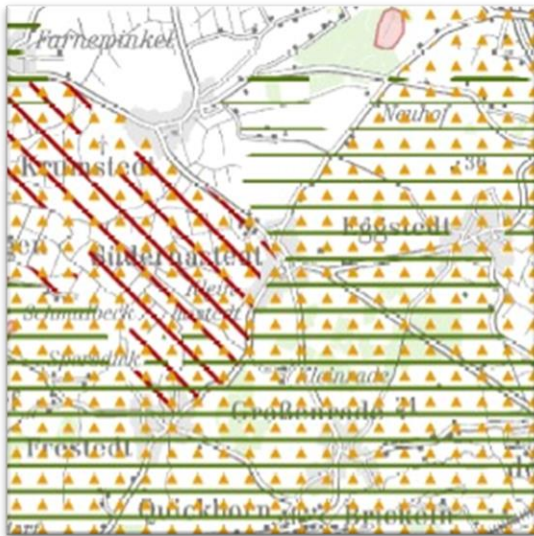


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Hauptkarte 2

Die Hauptkarte 2 schreibt Süderhastedt ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung zu, welches weiträumig in Westen, Süden und Osten verläuft. Nördlich, östlich und südlich an die Gemeinde angrenzend verläuft eine Knicklandschaft. Auch im Westen befindet sich eine weitere Knicklandschaft.

Nordwestlich von Süderhastedt befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 (1) BNatschG i.V.m § 15 LNatschG.

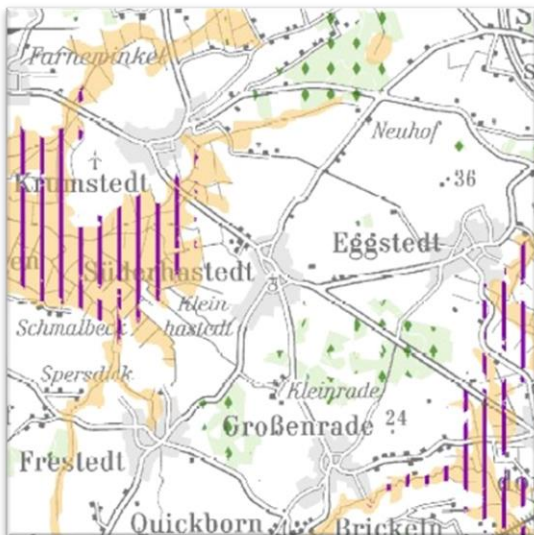


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Hauptkarte 3

Westlich der Gemeinde befinden sich laut Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans klimaintensivere Böden in Kombination mit einem Hochwasserrisikogebiet nach §§ 73, 74 WHG. Auch südöstlich der Gemeinde befinden sich klimaintensive Böden zusammen mit einem Hochwasserrisikogebiet nach §§ 73, 74 WHG. Im Norden und Süden befindet sich ein Wald > 5 ha.

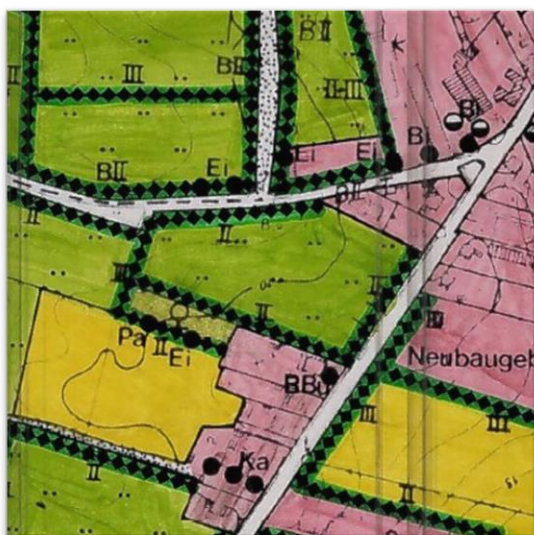


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan - Bestand (1998)

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Süderhastedt (Stand 1998) weist das Plangebiet in der Bestandskarte als Wirtschafts-/Wechselgrünland aus. Im Süden grenzen ein Acker/Ackergras und eine Siedlungsfläche an. Westlich und Nordwestlich befinden sich weitere Wirtschafts-/Wechselgrünlandsflächen. Im Norden und Osten wird das Plangebiet von weiteren Siedlungsflächen umgeben.

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 3.300 m² unter dem geltenden Schwellenwert von 10.000 m² (vgl. § 13 b). Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 8 ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Aufgrund von Schallimmissionen hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 zum Teil aufzuheben. Dadurch entfallen die Schallimmissionen des Gewerbes auf das Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht den Geltungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft vor, daher wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen, bei welcher die Fläche aus Wohnbaufläche ausgewiesen wird. (Siehe Anlage 9.1: 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung).

2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

2.4.1 Innenentwicklung

Im Rahmen vorheriger Aufstellungen von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet wurden die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde überprüft. Im November 2021 wurde die Bestandsaufnahme aktualisiert. Der aktuelle Planstand ist der Anlage 9.2 'Gemeinde Süderhastedt-Innenentwicklungsanlage' zu entnehmen.

Im Rahmen der Innenentwicklungspotenzialanalyse erfolgte 2022 eine Abfrage der aufgeführten Baulücken und Erweiterungsflächen. Die Gemeinde Süderhastedt verfügt über 15 Baulücken, 14 Leerstände und 10 Entwicklungsflächen. Die Abfrage hat bei einer Rücklaufquote von 33 % ergeben, dass kein Eigentümer veräußerungsbereit ist. Die ausgewählte Potenzialfläche stellt die Erweiterungsfläche mit guter Eignung in der Gemeinde Süderhastedt dar.

2.4.2 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes von 2021 gibt den Gemeinden für den Zeitraum von 2022 bis 2036 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen vor. Gemäß Ziffer 3.6.1.3 des LEP können in ländlichen Räumen in diesem Zeitraum bezogen auf den gemeindlichen Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im

Umfang von bis zu 10 % gebaut werden. Angerechnet werden Baufertigstellungen ab 2022. Damit bleiben im Jahr 2021 fertiggestellte Wohneinheiten unberücksichtigt.

Die Gemeinde Süderhastedt verfügt mit Stand vom 31.12.2020 über 364 Wohneinheiten. Somit stehen der Gemeinde als wohnbaulicher Entwicklungsrahmen 36 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 zur Verfügung. Im Jahr 2022 gab es keine Baufertigstellungen. Mit der vorliegenden Planung wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen eingehalten.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet sollen Wohnungen entstehen. Dementsprechend ist als Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Abweichend von § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet unzulässig. Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung auf dem Baugrundstück in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 a Satz 1 BauNVO sind unzulässig.

3.2 Maß der Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) weist 15 Baugrundstücke auf. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 entsprechend den zwischen circa 600 m² und circa 850 m² variierenden Grundstücksgrößen in den Teilgebieten festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m, sowie eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäude- und Firsthöhen soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung des neuen Gebietes in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten.

Der Bezugspunkt für die maximale Höhen der Gebäude ist durch eine Interpolation der nächstgelegenen festgesetzten Bezugspunkte zu entnehmen. Die Höhenbezugspunkte der Planzeichnung sind für die Bestimmung heranzuziehen.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rohbau muss mindestens auf Höhe des Höhenbezugspunktes liegen, darf aber eine maximale Höhe von 50 cm über Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Das Gelände muss im Bereich des RSB und den umliegenden Grundstücken aufgefüllt werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden und eine maximale Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden. Im WA sind vorliegend nur Einzelhäuser zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche.

Im Norden und Westen wird ein Abstand von 5,0 m zu der knapp 2,5 m breiten Wallhecke eingehalten. Im Süden hält die Baugrenze einen Abstand von 6,5 m zur hinteren Grundstücksgrenze ein und einen Abstand von 5 m zum Knickwallfuß. Von der Trinkwasserleitung im Osten ist ein beidseitiger Abstand von jeweils 6 m einzuhalten. Nördlich der Planstraße ist ein Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten und südlich der Planstraße ein Abstand von 12 m.

Im Übrigen erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel, ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Anordnung der baulichen Anlagen und Nutzungen zu belassen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Es wird vorgegeben, dass nur wasserdurchlässiges Material für befestigte Bauflächen wie Stellplätze, Wege und Zufahrten, zugelassen wird. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zugelassen.

3.5 Grünordnung

Derzeit wird der Geltungsbereich als Intensivacker (AAy) für den Anbau von Mais genutzt. Die Ackerfläche im Plangebiet weist damit eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Westlich sowie Nordwestlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzt Ackerflächen an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich wird bis auf den Nordosten von einer Knickstruktur begrenzt.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Hierzu zählen die unten aufgeführten Festsetzungen zur Erhaltung von Knicks inklusive entsprechender Abstandsregelungen.

3.5.1 Knicks

Das Plangebiet wird zu jeder Seite hin von einer Knickstruktur begrenzt. Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Knick ist gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Die gebietseignen Pflanzenarten für den Knick und die Laubbäume sind der „Liste typische Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks - Schlehen-Hasel-Knicks“, des Knickerlasses zu entnehmen.

Dies wären u.a.:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellan*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

(vgl. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Kiel 2017).

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu dem vorhandenen Knick bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht gestattet. Die Errichtung offener Einfriedungen ist in mindestens 1 Meter Abstand zum Knickwallfuß zulässig.

Der östliche Knick wird auf einer Breite von 16 m für die Planstraße durchbrochen. Für die Erschließung der Baugrundstücke 2 und 15 werden nochmal jeweils 6 m an Knick durchbrochen. Der nördlich liegende Knick wird für einen Fuß und Radweg, welcher als Anbindung an den Lappenweg dient, auf 9 m durchbrochen.

Im Rahmen der Erschließung wird eine Knickbeseitigung auf 35 Metern Länge vorgesehen, es erfolgt ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2.

3.5.2 Wallhecken

Der das Plangebiet umschließende Knick, wird im Westen, Norden und Osten auf 206 m entwidmet und als private Grünfläche – Wallhecke - gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, welche dauerhaft zu erhalten ist. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Damit die Versickerung im Plangebiet gewährleistet werden kann, müssen die Grundstücke 7 und 8 sowie die Fläche des RSB aufgeschüttet werden. Unter Erhalt der

Knicks im Norden und Westen wäre die Aufschüttung nicht möglich, daher werden die Knicks hier zu einer Wallhecke entwidmet. Die Geländeauffüllung ist unter Erhalt der Gehölzstrukturen in diesem Bereich zulässig.

Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Landesstraße an und im Sinne der Erschließung findet an mehreren Stellen ein Knickdurchbruch statt. Der zu erhaltende Knick im Süden, grenzt zum Teil an Wohnbebauung, aber auch an landwirtschaftliche Fläche des Außenbereichs und ist somit zu erhalten.

Im Norden des Plangebiets, wird angrenzend an den entwidmeten und zur Wallhecke umfunktionierten Knick, auf einer Länge von 9 m eine 3 m breite Wallhecke angelegt, die ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt wird.

3.5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage 9.3 beigefügt ist. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und den potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden:

„Bei den erschließungsbedingten Knickdurchbrüchen und der damit verbundenen Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter anzusprechen sind, ist Zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. In dieser Zeit ist es verboten, Bäume und Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sind Gehölze in diesem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist das Benehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzfreibrütern sowie Gehölzhöhlenbrütern nicht betroffen sind.

Das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten der Offenlandschaften im Geltungsbereich ist nicht wahrscheinlich. Mit allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist jedoch temporär zu rechnen. Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen die Schutzfristen

für heimische Bodenbrüter (Brut- und Setzzeit) zu berücksichtigen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 15. August. Damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Mit dem Beginn des Vorhabens vor der Brutzeit heimischer Bodenbrüter kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt wurden, so dass ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) nicht vorliegt.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen dem 01. März und 15. August, sind rechtzeitig geeignete Vergrümnungsmaßnahmen (Flutterband) vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Beginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen. Damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Bäume mit vorhandenen Ausfaltungen mit einem Stammdurchmesser von rd. 30 cm in Brusthöhe sind grundsätzlich als Tagesquartier für Fledermäuse im Sommer (Wochenstuben) geeignet.

Sollte im Zuge der Erschließung des Gebietes festgestellt werden, dass der Baum (Ø 30 cm) südlich der geplanten Zufahrt auf dem Knick entlang der Schulstraße nicht erhalten werden kann, wird unter Berücksichtigung der Schutzzeiten heimischer Gehölzbrüter und Gehölzhöhlenbrüter (01. März bis 30. September) empfohlen, die Fällung des Baumes im Zeitraum 01. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres vorzunehmen. In diesem Monat sind potenziell vorhandene Sommerquartiere / Wochenstuben bereits wieder verlassen, sodass vermeidbaren Tötungen oder Verletzungen von potenziell vorkommenden Fledermausindividuen vermieden werden können.

Sollte eine Fällung des Baumes außerhalb des empfohlenen Zeitraumes (01. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres) erforderlich werden, ist das Benehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und der Baum einer eingehenden Untersuchung auf Baumhöhlen und Risse durch eine fledermauskundliche Person zu unterziehen.

Sollten dabei geeignete Quartiersmöglichkeiten (Baumhöhlen oder Risse) festgestellt werden, sind diese einer Besatzkontrolle (Endoskop, Ausflugkontrolle) zu unterziehen.

Wurde keine Quartiersnutzung durch Fledermäuse festgestellt, kann eine Fällung im Anschluss erfolgen. Bei einem nachweislichen Besatz mit Fledermäusen ist die Fällung zu verschieben und im Zeitraum 01. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres vorzunehmen.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien sowie weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes dieser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.“

3.5.4 Vermeidung und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Der nachrichtlich übernommene Knick im Süden ist dauerhaft zu erhalten.

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren und die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird eine Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 für die einzelnen Baufenster festgesetzt. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Einbindung in die Bestandsbebauung wird die Firsthöhe auf maximal 9 m begrenzt. Die Traufhöhe wird mit 4,5 m festgesetzt.

Damit die neuen Gebäude in dem Plangebiet ein harmonisches Erscheinungsbild abgeben, werden ausschließlich Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

Bestehende Gehölzstrukturen bleiben mit Ausnahme der geplanten Beseitigung der Knicks größtenteils erhalten. Eingriffe in das Knicksystem werden auf ein Minimum reduziert. Die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild bleibt gewahrt. Hochbauten jeder Art müssen mindestens 3 m Abstand zum Knickfuß einhalten.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.5.2 sind zu berücksichtigen. Dadurch werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz unterlassen.

Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nur in wasser-durchlässigem Material hergestellt werden.

Niederschlagswasser ist vor Ort, über das Regensickerbecken (RSB), zu versickern.

Bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zum Schallschutz ist die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) realisierbar.

3.5.5 Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope – in diesem Falle Knicks – sind für Bereiche, in denen der Knick vollständig entfällt, im Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen. Die nördlich und westlich liegenden Knicks werden zu einer Wallhecke entwidmet. In dem Fall findet der Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 statt.

Tabelle 1: Übersicht über Knickeingriff und -entwidmung

| | Knicklänge in m | Ausgleichsverhältnis | Erforderlicher Ausgleich in m |
|------------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|
| Knickbeseitigung | 37 | 1 : 2 | 74 |
| Knickentwidmung | 206 | 1 : 1 | 206 |

Für die zu entwidmenden und entfallenden Knicks ist in Summe ein Knickaustgleich von 280 m erforderlich.

Der Ausgleich wird über ein Ökokonto bei ecodots auf den Flurstücken 40, 21, 22, 23/1 und 19/1 des Flur 1 der Gemeinde Hüsby realisiert.

Ökokonto ecodots – Flurstück 40, 21, 22, 23/1 und 19/1, Flur 1, Gemarkung Hüsby – Az.: 661.4.04.032.2014.00

Das vorgelegte Konzept vom 21.03.2023 ist als Ökokonto-Knick anerkannt. Das Flurstück liegt vollständig im Naturraum Geest.

Für Eingriffe in geschützte Knicks ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein gesonderter Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen zu stellen.

3.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Norden zu einem ganz minimalen Teil in einem Archäologischem Interessengebiet. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt westlich an der Landesstraße 141 (Schulstraße). Nördlich befindet sich eine Fläche, für welche ein Bebauungsplan besteht, welcher im angrenzenden Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt.

In diesem Zuge wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Firma Dörries Schalltechnische Beratung GmbH erarbeitet, dass die Schallimmissionen im Plangebiet bewertet. Die Schallimmissionsprognose ist der Begründung als Anlage 9.4 beigefügt.

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Auswirkungen in Hinblick auf die dort zu errichtenden Wohnungen zu überprüfen. Die Berechnung erfolgt getrennt für den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) anhand exemplarischer Immissionsorte (IO 01 und IO 02 sowie IO 03 bis IO 05). Diese liegen an der potenziell von Verkehrslärm betroffenen östlichen Geltungsbereichsgrenze und der potenziell von Gewerbelärm betroffenen nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Berechnungen zum Gwerbelärm zeigen, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) auf den beiden nördlichen Baufeldern 11 und 12 überschritten werden können. Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 40 dB(A) im gesamten Geltungsbereich eingehalten oder unterschritten.

Das Gewerbegebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Jahr 1976 festgesetzt und ein Teil davon wird bis heute nicht genutzt, daher hat die Gemeinde beschlossen, dass es eine Teilaufhebung des nördlich liegenden Bebauungsplans geben wird. Dadurch gibt es keinerlei Beeinträchtigung durch Gewerbelärm. Der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung wurde am 22.03.2023 gefasst.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass durch den Straßenverkehr tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) innerhalb der Baugrenzen eingehalten oder unterschritten wird. Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) bis zu einer Entfernung von etwa 31 m von der Straßenachse der Schulstraße überschritten und dahinter eingehalten oder unterschritten.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass Wohnbebauung im gesamten Plangebiet möglich ist, wenn Maßnahmen zum Schallschutz unternommen werden.

Zum Schutz der Nachtruhe müssen im Schallbereich 1 (SB 1) Schlafräume und Kinderzimmer mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 141 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB besitzen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) kann der Anlage 7 zum Schallgutachten sowie der Abbildung im Text Teil B entnommen werden.

Für Außenbauteile an den der Landesstraße 141 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

3.8 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe nicht zulässig.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 141 (Schulstraße) an und liegt gegenüber der Straße Süderkoppel. Das Plangebiet ist verkehrlich an den Ortskern angeschlossen und über die Schulstraße direkt mit der Nachbargemeinde Frestedt verbunden. Von hier aus besteht über die L 327 eine Verbindung zu den Nachbargemeinden Krumstedt und Hochdonn.

Das Plangebiet wird von Osten aus erschlossen. Das Plangebiet wird über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden, welche einmal durch das Plangebiet geht. Darüber hinaus werden 2 Baugrundstücke (Baugrundstücke Nr. 2 und 15) direkt über die Schulstraße mittels eigener Zufahrt erschlossen.

Für die Planstraße (Schnitt A – A') ist eine Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche von 8 m vorgesehen. Hierbei entfallen jeweils 0,25 m auf die beidseitig gelegenen Grünstreifen, 5,50 m Fahrbahn und 2,0 m Gehweg.

Die Fahrbahnbreiten ermöglichen das problemlose Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug. Der Wendehammer erfüllt mit einem Durchmesser von 22,5 m das problemlose Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs. Um die Hinterliegergrundstücke Nr. 11 und 12 mit an die Planstraße anzubinden, führt ein öffentlicher Planweg mit einer Breite von 4,25 zu den beiden Grundstücken.

Im Norden befindet sich eine 4,0 Meter breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Gehweg-, welche als Notfallzufahrt dient und die Anbindung des Plangebietes an den Lappenweg sichert.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Eine Trinkwasserleitung (Trinkwasserleitung DN 500) läuft im Norden direkt durch das Plangebiet. In Abstimmung mit dem Wasserverband Süderdithmarschen wird diese Leitung umgelegt und soll unter der Planstraße verlaufen, bis die Leitung wieder an die bestehende Leitung im Südosten des Plangebiets angeschlossen werden kann. Die Trinkwasserleitung läuft weiter nach Kleinhastedt.

Nach Auskunft des Wasserverbands Süderdithmarschen ist ein Schutzstreifen von 12,0 m (6,0 m beidseitig der Leitung) einzuhalten und von Bebauung freizuhalten. Eine Versiegelung der Fläche und Nutzung als Stellplatz und für Zufahrten ist möglich. Im Übrigen ist sie von Carports und Garagen, sowie Nebengebäuden freizuhalten.

Nördlich der Planstraße liegen eine SW DN 80 Druckrohrleitung, DN 100 Trinkwasserleitung, die mit einem Leitungsrecht versehen sind. (Südlich der Planstraße laufen parallel zu der DN 500 Trinkwasserleitung ein Steuerkabel für die Trinkwasserleitung) und eine DN 200 Schmutzwasserleitung.

Der Hausanschluss, welcher das Flurstück 93 anschließt, kann umgelegt werden oder ist über ein Leitungsrecht zu erhalten. Näheres ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln. Für die Trinkwasserleitung (DN 500) ist ein beidseitiges Leitungsrecht von jeweils 6 m vorgesehen. Die Trinkwasserleitung (DN 100) ist zu sichern.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Breitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) ist für die Löschwasserversorgung zu beachten.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG möglich. Entsprechende Leitungen verlaufen am östlichen Fahrbahnrand der Schulstraße.

Die Telekommunikation soll durch Anschluss an das örtliche Glasfasernetz sichergestellt werden.

Eine hydraulische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit wurde durchgeführt. Diese wird zusammen mit der A-RW 1 beim Satzungsbeschluss ergänzt.

5.2 Entsorgung

Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der zu geringen Wasserleitfähigkeit, nach ATV A138 nicht möglich. Das Bodengutachten liegt der Begründung bei (vgl. Anlage 9.5).

Daher wird nord-westlich im Plangebiet ein ca. 600 m² Regensickerbecken (RSB) benötigt. Die Gesamtfläche für das Regensickerbecken beträgt ca. 1.200 m² und stellt so das Umfahren des Regensickerbeckens sicher. Hier wurden spezielle Versickerungsversuche durchgeführt, welche die Versickerungsfähigkeit nachweisen.

Das Schmutzwasser wird durch das Freigefälle zum Regensickerbecken (RSB) geleitet und dann per Druckrohrleitung in die Landesstraße 141 gepumpt.

Auf der Fläche des RSB ist zu diesem Zweck eine Schmutzwasserpumpstation anzulegen, welche das Schmutzwasser über eine neu anzulegende unterirdische Entsorgungsleitung in die bestehende Schmutzwasserleitungen abführt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Planstraße A ist gemäß RAST 06 für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Nördlich an der Planstraße ist ein Stellplatz für Abfallbehälter für die Grundstücke 11 und 12 vorgesehen. Die Eigentümer sind kaufvertraglich zu verpflichten, ihren Müll an den Abfuhrtagen an die Straße zu bringen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke werden direkt an die jeweiligen Käufer veräußert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers für die dort liegende Trinkwasserleitung (DN 500) zu sichern. Für die weiteren Leitungen (Trinkwasserleitung DN 100, SW Druckrohrleitung DN 80 und SW DN 200) sind ebenfalls Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger sicherzustellen.

7. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung einschließlich der in diesem Zusammenhang notwendigen Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen trägt die Gemeinde Süderhastedt.

Die Erschließungskosten werden im notwendigen Umfang in den Haushalt der Gemeinde eingestellt. Die Wasserversorgung wird im Zuge der Erschließung durch den Wasserverband Süderdithmarschen hergestellt.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 14.460 m². Es gliedert sich wie folgt:

| | | |
|--|-----------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 10.900 m ² | 75,4 % |
| Straßenverkehrsfläche | 1.550 m ² | 10,7 % |
| Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 80 m ² | 0,5 % |
| Fläche für die Entsorgung – Regensickerbecken - | 1200 m ² | 8,4 % |
| Zu erhaltender Knick | 190 m ² | 1,3 % |
| Wallhecken | 540 m ² | 3,7 % |
| Summe | 14.460 m² | 100,0 % |

Gemeinde Süderhastedt, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

8. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 14.03.2023

9.2 Innenentwicklungsanalyse

Gemeinde Süderhastedt – Innenentwicklungsanalyse, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 16.11.2021

9.3 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Süderhastedt – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 8 ,Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 14.03.2023

9.4 Schallimmissionsprognose

Schallimmissionsprognose, 25727 Süderhastedt: Dipl.-Geophys. Bernd Dörries, Gettorf: Stand 08.02.2023

9.5 Bodengutachten

Baugrunduntersuchung, 25727 Süderhastedt: Matthiesen Drescher, Kiel, Stand: 21.12.2022